

Haalbaarheidsstudie herbestemming watertoren Zandvoort

Irma van Leeuwen
Ben Gillissen

Nationaal Programma
Herbestemming

De vraag

Maak een analyse van de herbestemmingsmogelijkheden van de watertoren en het daarbij behorende terrein. Geef aan wat de financiële gevolgen zijn.

Feiten en cijfers Watertoren Zandvoort

Adres watertoren	: Thorbeckestraat 27
Adres villa	: Marisstraat 1
Kadastrale gegevens	: gemeente Zandvoort, sectie C nummers 6447 en 6520
Gem. monumentennr	: 105
Grootte perceel	: 5 are respectievelijk 4 are 4ca
Bouwjaar	: 1949-1952
Architect	: J. Zietsma
Constructeur	: J.W. N. Oeverhaus
Aantal lagen	: 13
Hoogte watertoren	: 48 meter
Bebouwd oppervlak	: 164 m2
Waterreservoirs	: 2
Inhoud waterreservoirs	: 425 m3 en 525 m3





Bouwkundige staat

- Reparatie scheuren gevel
- Achterstallig onderhoud
- Conctructief goed
- Tordeert niet!





Historische waarden

stedenbouwkundig
cultuurhistorisch
architectuurhistorisch
sociaal historische
bouwhistorisch

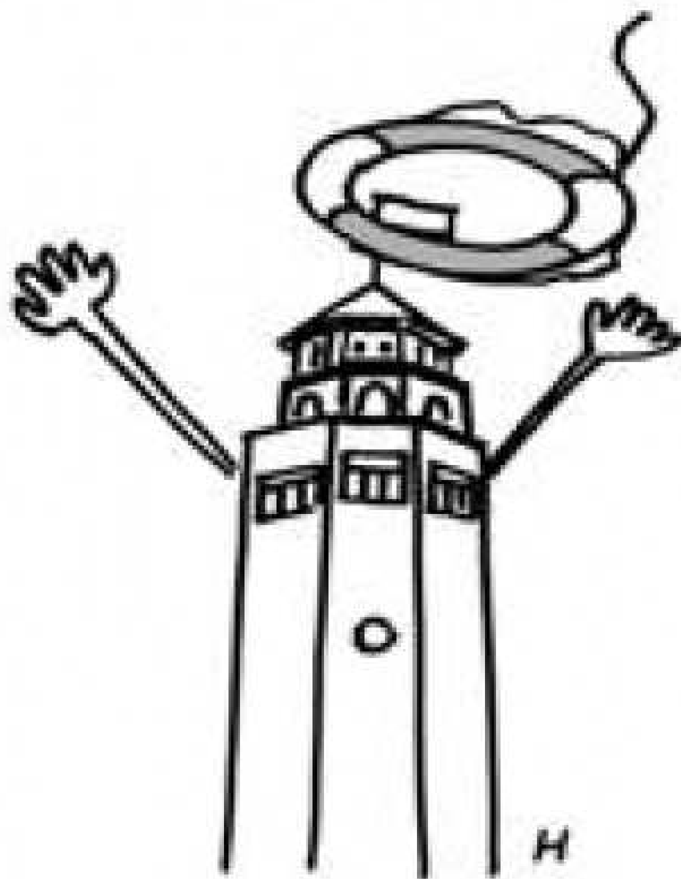







Zandvoort. Boulevard


MODERN ZANDVOORT



Draagvlak behoud

www.reddewatertoren.nl

2 november 2011

Watertoren Zandvoort

Blijft een ieder in Zandvoort toekijken hoe onze watertoren in Zandvoort verpaupert? Of wachten wij op totale verpaupering zodat zij straks zeggen: afbreken dat ding.

Ook Haarlems Dagblad en Zandvoortse Courant besteden hier geen aandacht aan. Terwijl vele Zandvoorters hierop wachten en er desnoods allemaal aan mee willen betalen.

Wij Zandvoorters zijn trots op deze toren en vechten voor behoud hiervan. Dat als wij terugkomen van vakantie en wij weer tegen elkander zeggen: ik zie de lichten van onze toren alweer branden. Onze rots in de branding. Zandvoort is al genoeg verpauperd en begint al langzaam op de Bijlmermeer te lijken. Ons pittoreske plek is al afgenomen. Vraag maar aan onze toeristen, die zijn verbaasd.

Maar laat dit stukje Zandvoort behouden blijven. De watertoren waar wij zo trots op zijn en blijven.

J. Barends
Zandvoort

2 november 2011



*Kiezen voor kwaliteit

Gemeentelijke visie en ambities



Kwaliteit locatie



Bestemmingsplan

Toren

Centrumfuncties

47 meter

Achterliggend terrein

Bestemming woongebied 1-2

7-14 meter

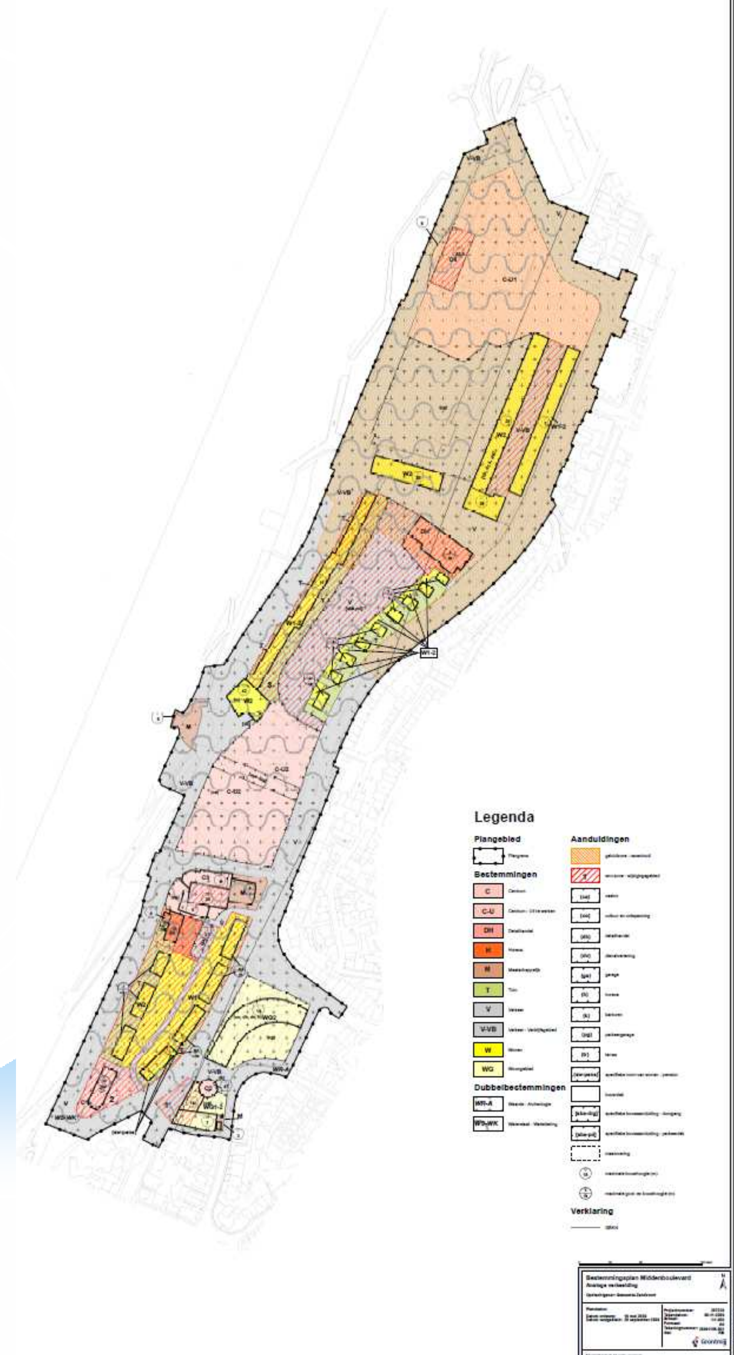
Accent 28 meter

Watertorenplein

Bestemming woongebied 1

15 meter

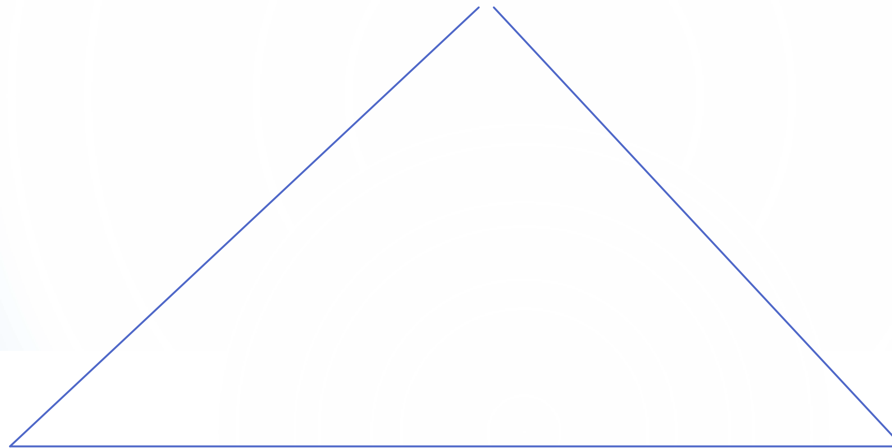
Accent 28 meter



Uitgangspunten herbestemming

Monumentale waarde

Behoud monumentale waarde



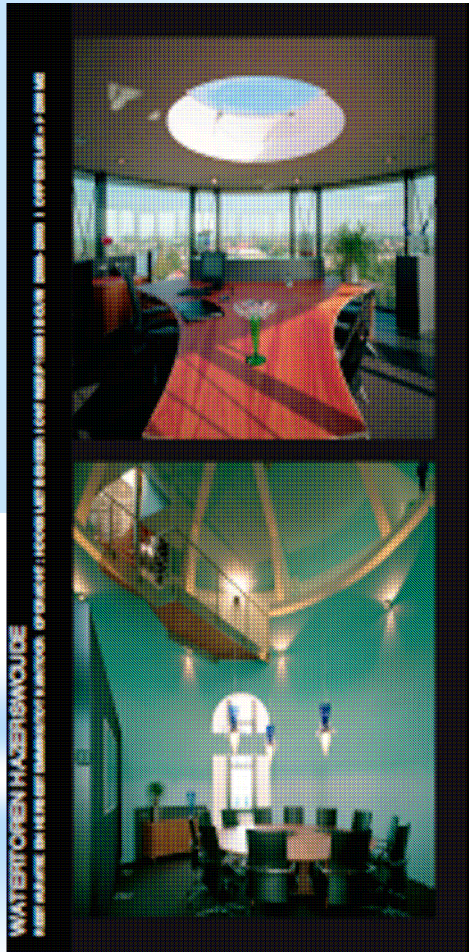
Maatschappelijke waarde

Hoogste meerwaarde voor gemeenschap op lange termijn

Economische waarde

Hoogste resultaat tegen zo laag mogelijke risico en kosten

Kansrijke functies



Wonen

Hotel

Wellness

Kantoor aan huis

Congres/vergaderen

Workshops besloten partijen

Cultuur (in brede zin)

Panorama

Muziek

Restaurant

Belvedère

Grand Cafe

Sauna

Parkeren

Casino

Uitgangspunten bij herbestemmingsvarianten

Monumentale waarde

- Toren in hoogte en beleving zichtbaar
- Aanpassingen toren agv functieverandering met behoud monumentale waarden
- Ontwikkeling achter terrein ondersteunt watertoren
- Ruimtelijke beleving binnenzijde toren zichtbaar

Maatschappelijke waarden

- Publiek toegankelijke belvedère
- Drager van economische en culturele identiteit badplaats Zandvoort (vier seizoenen)
- Gedifferentieerd woningaanbod met marktpotentie

Economische waarde

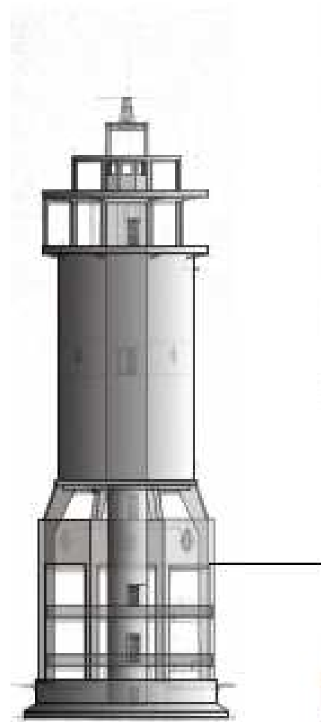
- Optimalisatie resultaat en ruimtegebruik irt kosten en risico's

Herbestemmingsvarianten

I	II	III
Woningen	Hotel	Horeca, cultuur en nieuwbouwwoningen
17 woningen	40 hotelkamers	Restaurant
Waarvan 6 in toren	waarvan 16 in toren	
Wellness kelder	Wellness kelder	Belvedère bar
Parkeren		culturele bedrijfsruimte
	Ontbijtzaal	
	Restaurant	Grand Café
	Belvedère bar	Parkeren
	Grand Café	11 nieuwbouwwoningen
	450 m2 zaalruimte	
	Parkeren	

ANALYSE

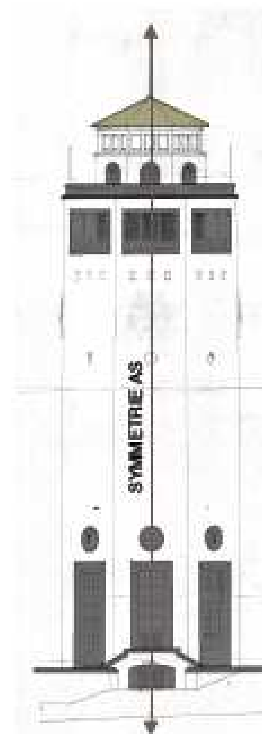




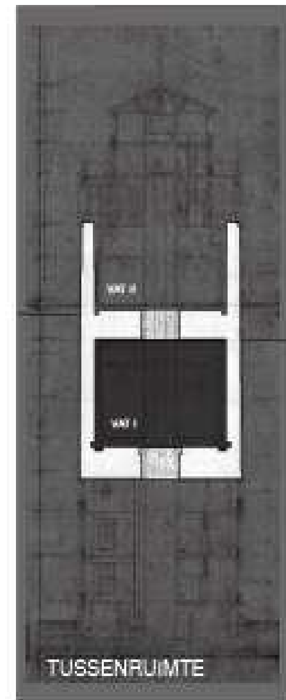
BETON STRUCTUUR



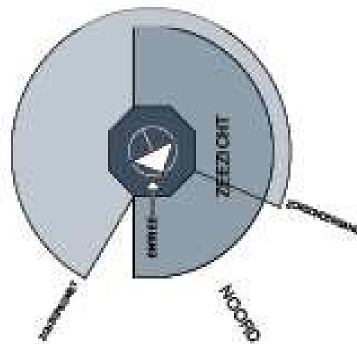
METSELWERK



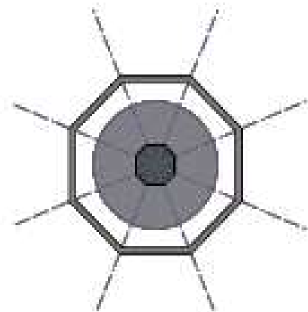
PUIEN/ORNAMENTEN







ORIENTATIE



MATHEMATISCH SYSTEEM







PIRANESI CARCERI D'INVENZIONE

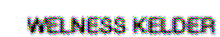
6 APPARTEMENTEN

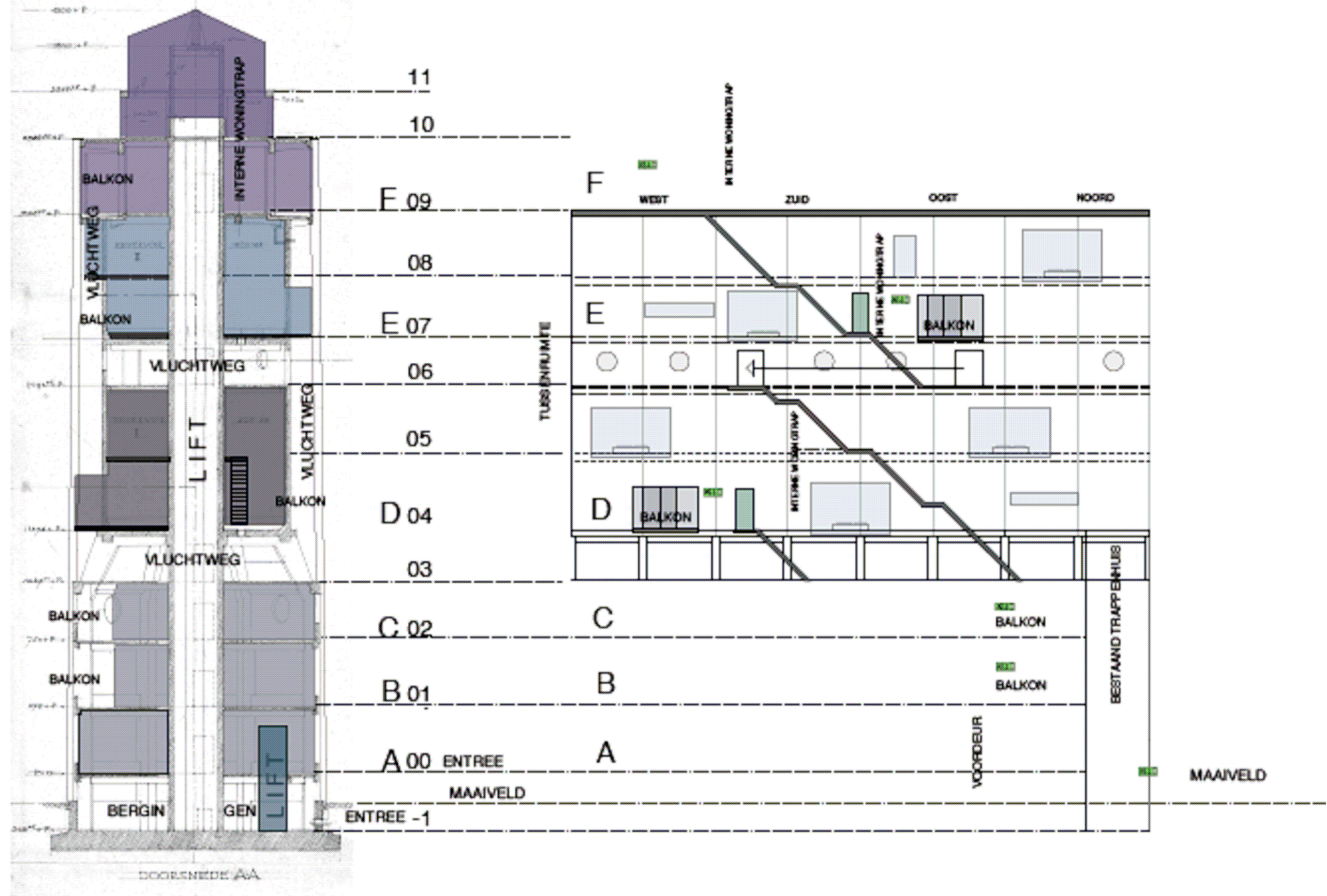
11
10
F 09
08
E 07
BERGING
06
05
VLUCHTWEG
D 04
BERGING
LIFT
03
C 02
BALKON
B 01
A 00 ENTREE
WELNESS
-1 ENTREE
DOORSNEDE A-A


D/E


D/E


B/C

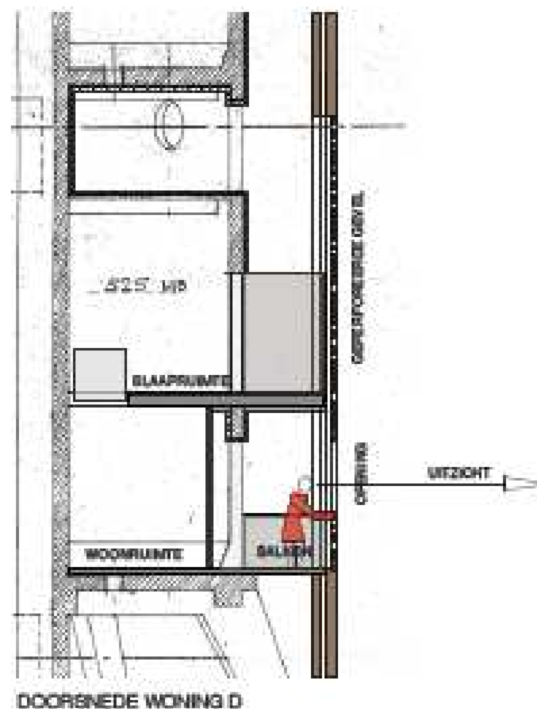

WELNESS KELDER



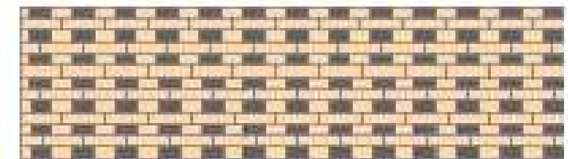
PRINCIPE VLUCHTWEG
11
10
INTERNE WONINGTRAP
BALKON
VLUCHTWEG
BALKON
VLUCHTWEG
LIFT
VLUCHTWEG
BALKON
VLUCHTWEG
BALKON
BALKON
BERGIN
GEN
LIFT
E 09
08
E 07
06
05
D 04
03
C 02
B 01
A 00 ENTREE
MAAIVELD
ENTREE -1
F
WEST
ZUID
OOST
NOORD
E
TUSSENRUIMTE
BALKON
D
BALKON
C
BALKON
B
BALKON
A
VOORDEUR
BESTAAND TRAPPENHUIS
MAAIVELD
DOORSNEDE A-A

DAGLICHT UITZICHT

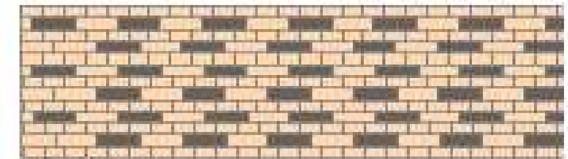




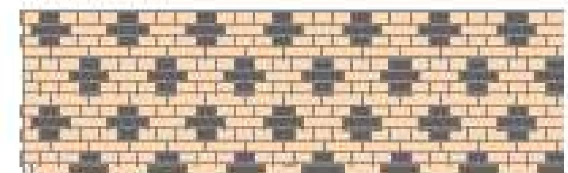
DOORSNEDE WONING D



KOPPEN OM EN OM



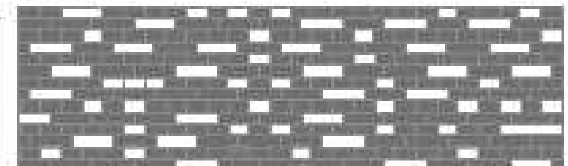
STREKKEN OM EN OM



FORMELE PATRONEN



RANDOM

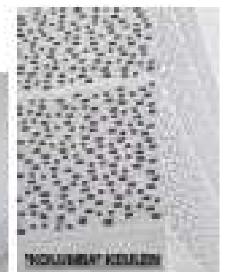


VAN BINNENUIT

MOGELIJKE OPENINGEN IN BESTAAND "KRUISVERBAND"

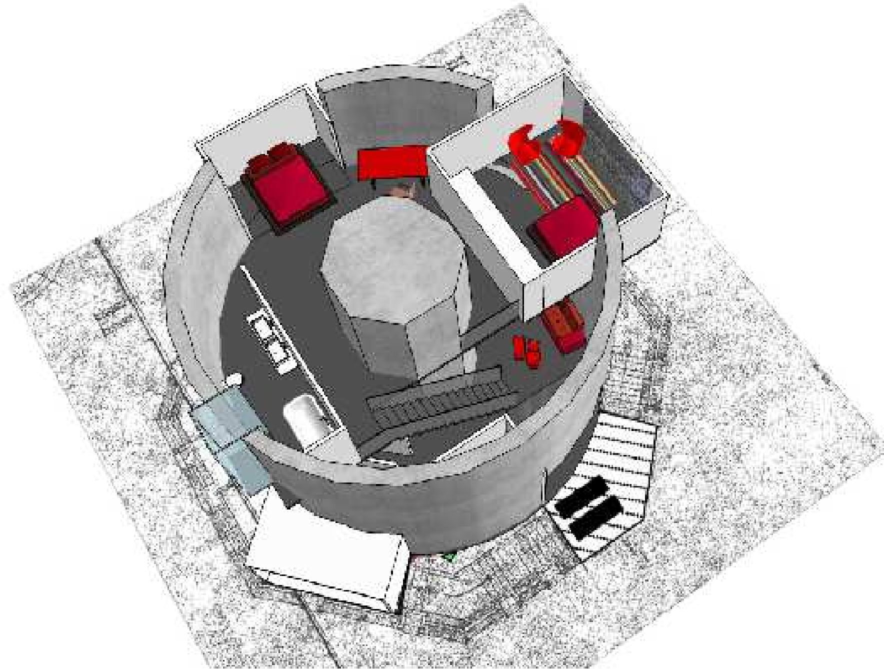


HOTELKAMER ACHTER STORTSTEENGEVEL

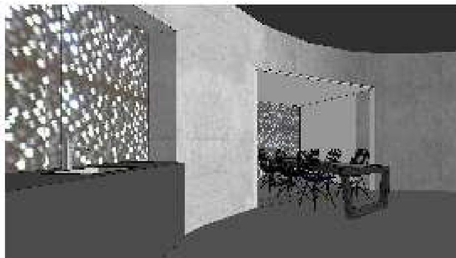


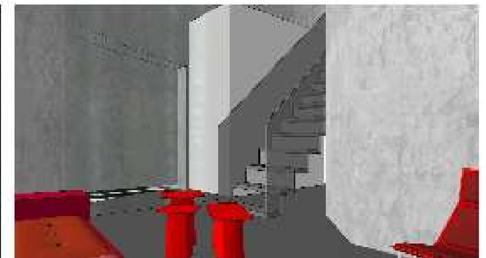
'KOLUMBA' KEULEN

REFERENTIES

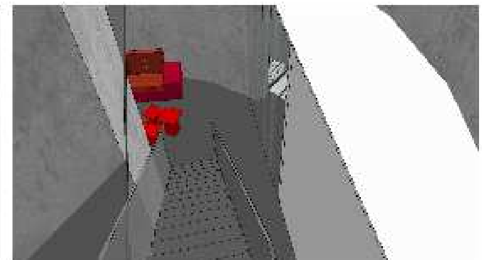


WONING OVER 2 VERDIEPINGEN IN OUDE WATERVAT

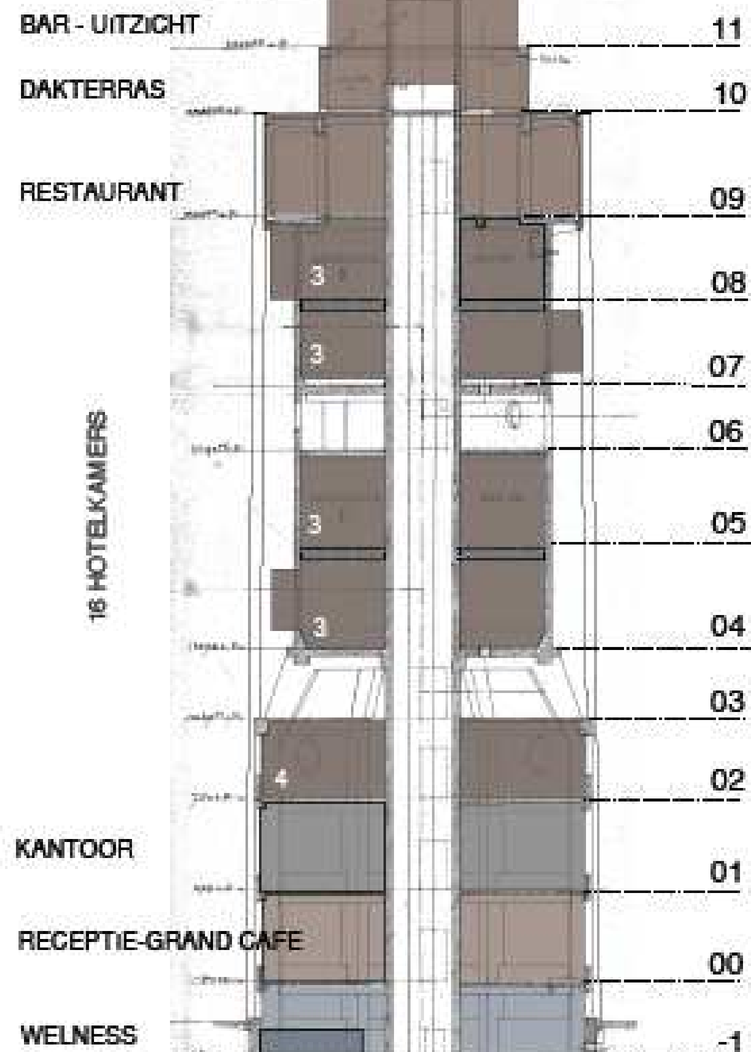


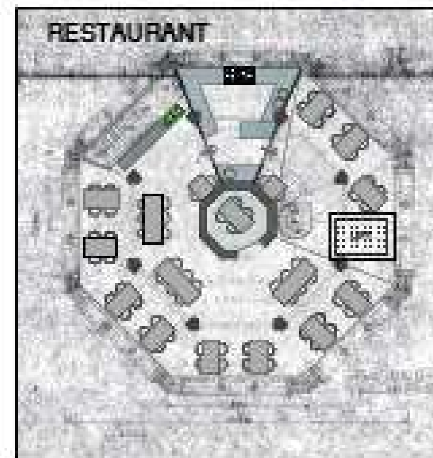




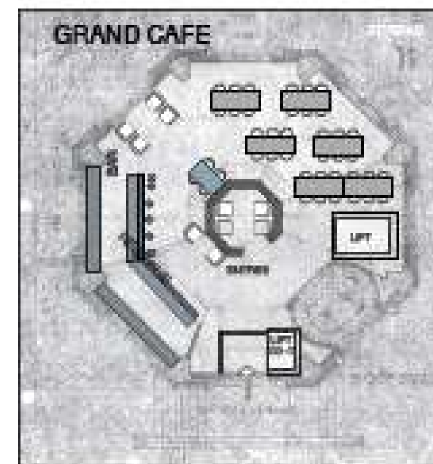
HOTEL

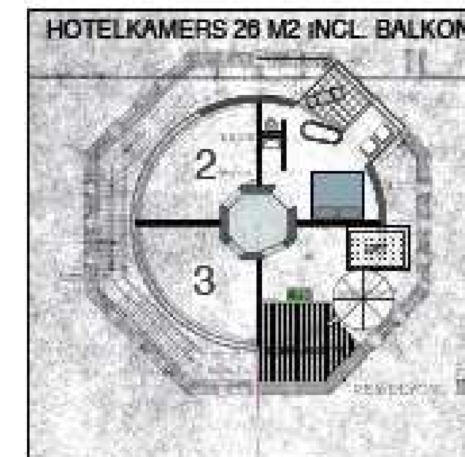

BAR - UITZICHT
DAKTERRAS
RESTAURANT
16 HOTELKAMERS
KANTOOR
RECEPTIE-GRAND CAFE
WELNESS
11
10
09
08
07
06
05
04
03
02
01
00
-1
3
3
3
3
4
DOORSNEDE A-A




RESTAURANT

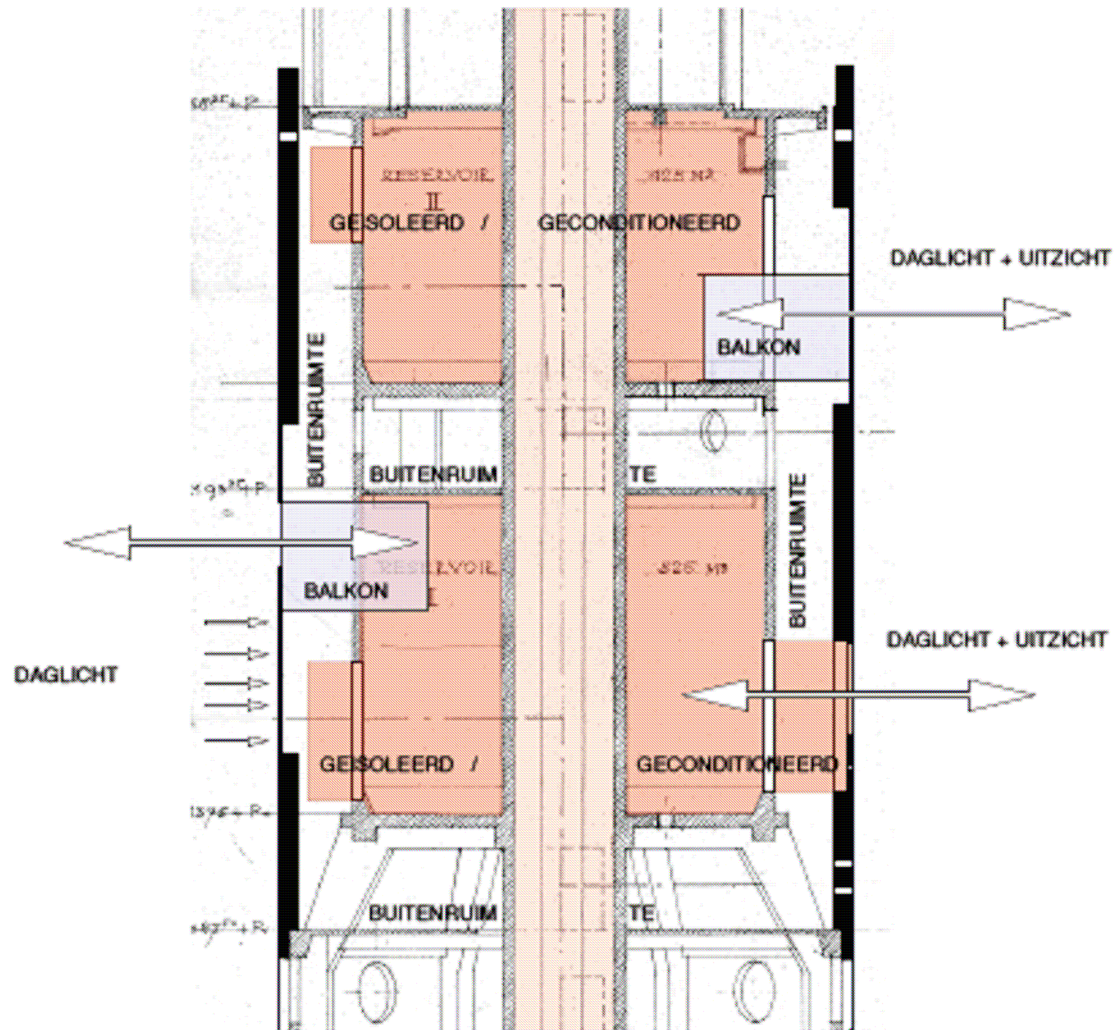

BAR - UITZICHTRUIMTE
DAKTERRAS

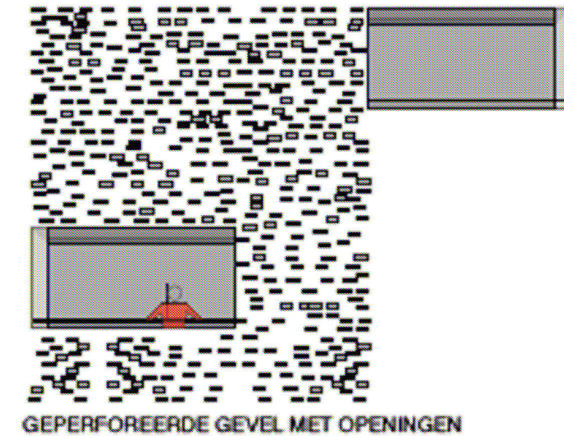

GRAND CAFE


HOTELKAMERS 26 M2 INCL. BALKON
2
3

ONTWERP CONCEPT

DE RUIMTE TUSSEN BETONCONSTRUCTIE, VATEN EN DE GEVEL WORDT BUITENRUIMTE: VLUCHTWEGEN, DAGLICHT, BALKONS EN UITBREIDING VAN DE VLOEROPPERVLAKTEN. HET METSELWERK BEHOUDT ZIJN GESLOTEN KARAKTER, OPENINGEN VORMEN EEN NIEUWE "BETEKENIS LAAG"



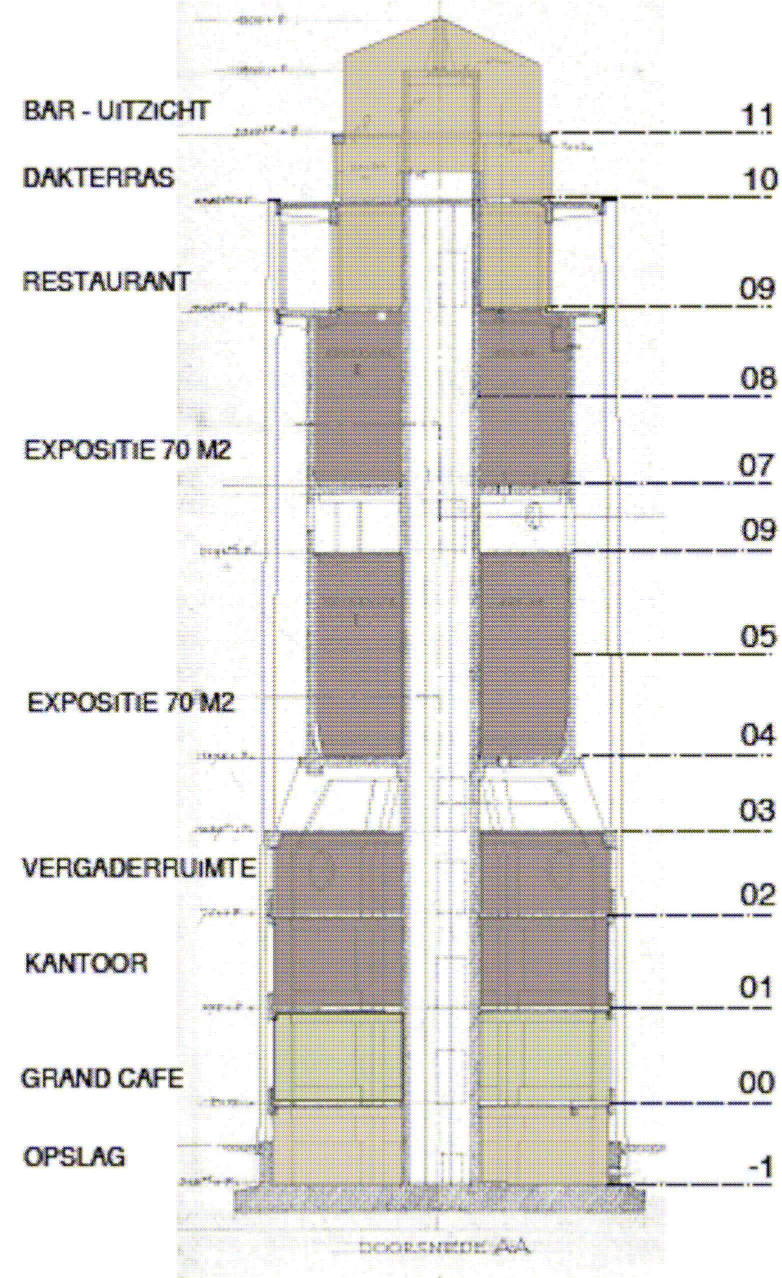


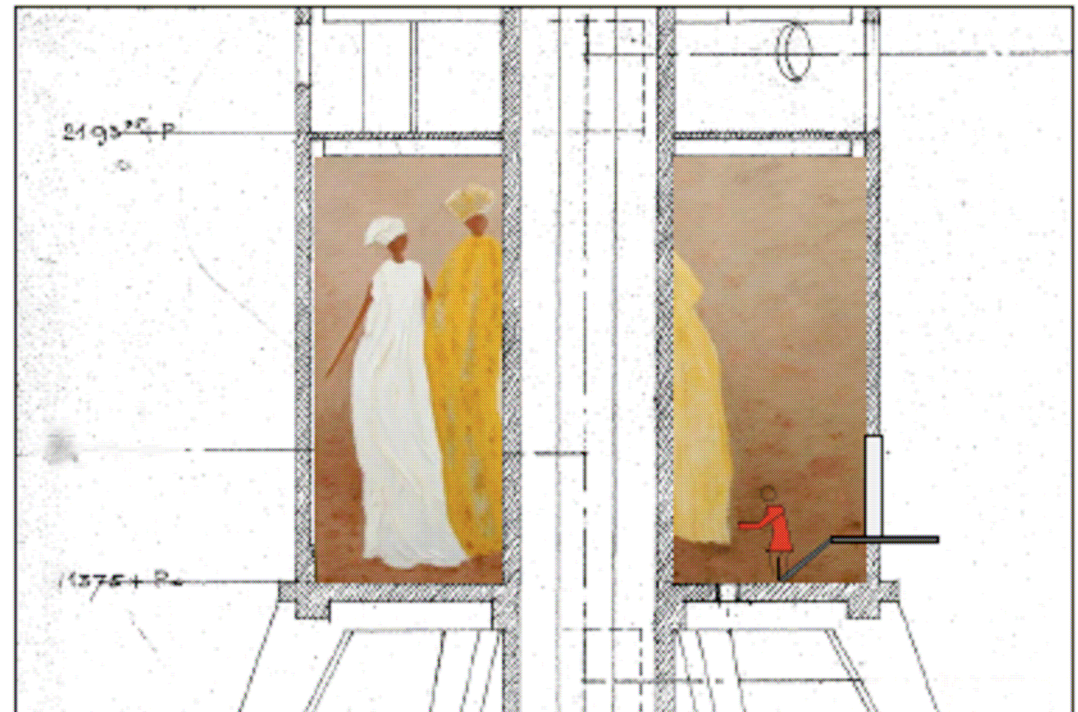
GEPERFOREERDE GEVEL MET OPENINGEN



TUSSEN VAT EN GEVEL

HORECA / EXPOSITIE





EXPOSITIE RUIMTE IN WATERRESERVOIR



KARAKTERISTIEKE ELEMENTEN

BEBOUWING TERREIN

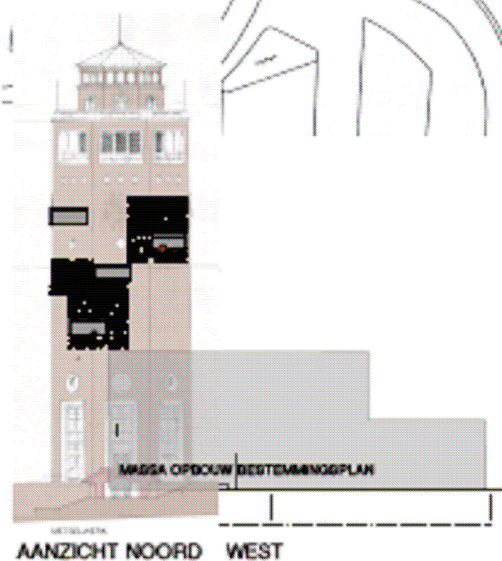
NIVO - 0,5

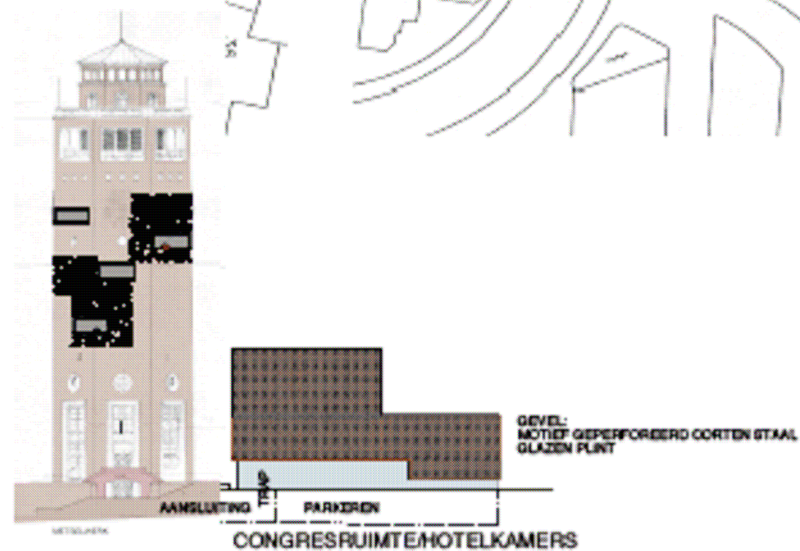
NIVO 0

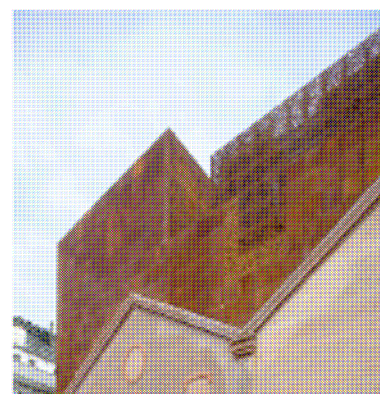
NIVO -1,5

20 PARKEERPLAATSEN

NIVO -1







Resultaten Herbestemmingsanalyse

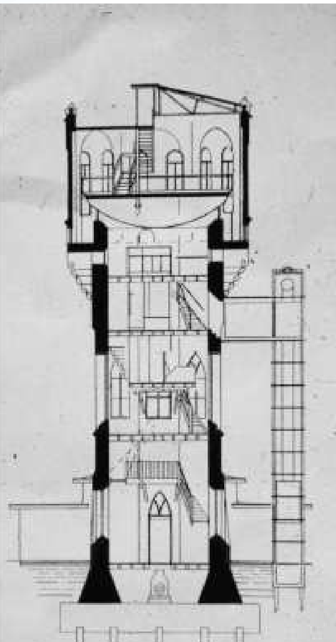
Monum.waarde		Maatschapp.waarde		Econ. waarde	
I	+	I	+	I	+
II	++	II	++	II	+/-
III	+++	III	++	III	+

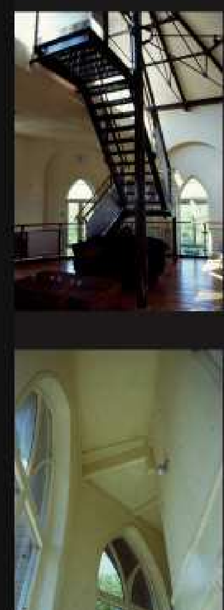
Investeringskosten		Resultaat
(in mln, excl. btw, excl. verwervingskosten watertoren,villa en grond)		
I	4,4	2,5
II	4,5	0,5
III	3,1	2,0

Voorbeelden herontwikkelde watertorens







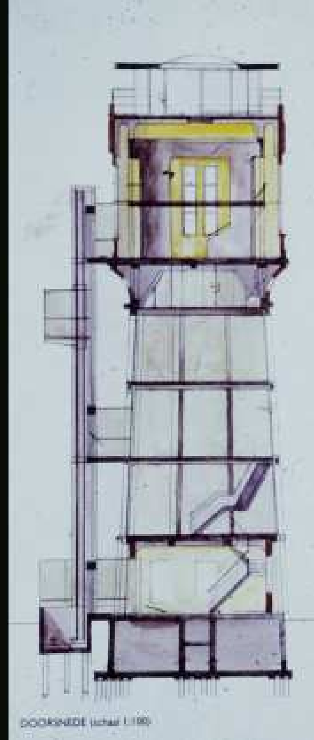


Argumenten kaart

Herbestemming









Conclusies

- Watertoren is een stedenbouwkundige kwaliteitsdrager en een belangrijke drager van de identiteit van Zandvoort als badplaats
- Er is een groot maatschappelijk draagvlak voor behoud en herbestemming van de watertoren
- Behoud en herbestemming van de watertoren is technisch en functioneel mogelijk en financieel haalbaar
- Variant I is veilig, maar maatschappelijk minder interessant
- Variant II is financieel minst gunstigst, nader uit te werken
- Variant III is op alle drie fronten het meest aantrekkelijk

Aanbevelingen

- Kies voor kwaliteit, hou vast aan hoog ambitieniveau en benut de bestaande waarden.

- Kies voor behoud en herbestemming watertoren en neem daar als gemeente een actieve en waar mogelijk sturende rol in.

- Laat je informeren en inspireren door reeds herbestemde watertorens en maak afweging aan de hand van argumenten en feiten.

- Creëer een gemeenschappelijk kader voor de herontwikkeling en draai binnen dat kader samen met de ontwikkelaar aan de knoppen om te optimaliseren. Samenhang herontwikkeling Watertorenplein kan een van de knoppen zijn.